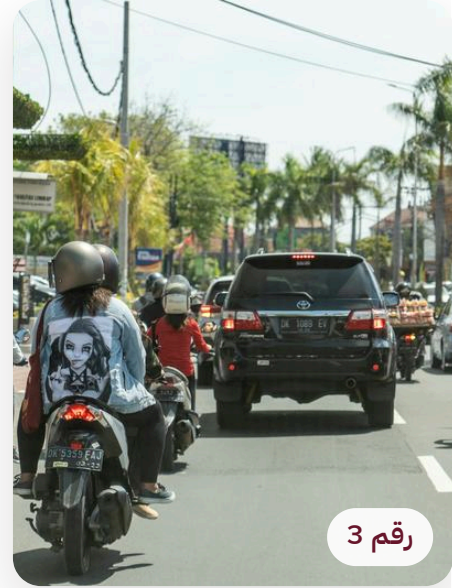


نفق تحت كانجو، وترام قيد الإنشاء، وارتفاع ضريبة صفقات العقار

أسبوع المشاريع الكبرى: تضع الجزيرة حجر الأساس لنفق وترام على الساحل الغربي، بينما ترتفع رسوم صفقات العقار أسرع من بقية الضرائب. وفي الوقت نفسه، يؤكد تدفق السياح أن الطلب على الفلل لا يبرد.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/bali-market-weekly-3](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-market-weekly-3)



رقم 3

الأسبوع باختصار

01 نفق Gatsu Barat - كانجو: 2.4 كم تحت الأرض بميزانية 3.5 تريليون روبية

02 ترام المطار - كانجو يبدأ البناء في 2027، خط بطول 13.1 كم على مرحلتين

03 إيرادات بالي في 8 أشهر: 13 تريليون روبية، بزيادة 8.21%، وضريبة صفقات العقار ترتفع 26.1%

04 تدفق السياح ارتفع 15% في يوليو، وسوق الفلل يدخل دورة جديدة

22 سبتمبر 2026

تدفق السياح ارتفع 15% في يوليو، وسوق الفلل يدخل دورة استثمار جديدة

بحسب بيانات هيئة الإحصاء BPS في بالي، وصل إلى الجزيرة مباشرة 697,809 أجنبي في يوليو، بزيادة 15.34% عن يونيو. ارتفع إشغال فنادق النجوم إلى 67.29%، قريباً من مستوى العام الماضي. تفسر جمعية مديري الفلل BVRMA لماذا يُعزّز للبيع عدد كبير من الفلل والفنادق رغم هذا الطلب: ليس تراجعاً بل تحولاً في دورة الاستثمار، إذ زاد عدد العقارات واشتدت المنافسة وارتفعت التكاليف ومتطلبات التراخيص والضرائب والإدارة الاحترافية.

○ ماذا يعني ذلك: طلب السياح مستقر، والفائز هو العقار بحزمة مستندات كاملة وإدارة احترافية. للمشتري، هذا يعني عرضاً أوسع في السوق وفرصة أفضل للتفاوض.

المصدر: NusaBali · هل الاستثمار في بالي جيد؟

22 سبتمبر 2026

طريق جيليمانوك - منغوي: مناقصة نهاية 2026 وبدء القسم المأجور في 2027

تغير مسار مشروع الطريق السريع جيليمانوك - منغوي. لن يكون قسم جيليمانوك - بيكوتاتان في جيمبرانا مأجوراً، بل يُوسَّع كطريق وطني عادي. يبقى القسم المأجور من بيكوتاتان إلى منغوي حتى حدود بادونج. حدّدت إدارة الإقليم المواعيد: مناقصة في نهاية 2026، وبدء بناء مطلع 2027. في أغسطس، عقدت وزارة الأشغال العامة مشاورات مع سكان جيمبرانا وتابانان وبادونج، وأبدت القري الواقعة على الخط تأييدها للمشروع، مطالبةً بجدول زمني واضح.

○ **ماذا يعني ذلك:** الطريق السريع غرباً يقصّر الطريق إلى ساحل تابانان وجيمبرانا، حيث الأرض ما زالت أرخص بوضوح من الجنوب. حجة للمشتري كي ينظر أبعد من كانجو.

المصدر: detikBali

البنية التحتية

22 سبتمبر 2026

ترام المطار - كانجو: البناء يبدأ في 2027، 13.1 كم على مرحلتين

أكدت إدارة الإقليم أن بناء الترام من مطار نجوره راي إلى كانجو يبدأ في 2027. يقود المشروع KAI، الشركة الحكومية للسكك الحديدية، التي عرضت الخطة والميزانية ثلاث مرات بالفعل. يمتد الخط بطاقة بطارية كهربائية على 13.1 كم في مرحلتين: المرحلة 1A من المطار إلى ليجيان بطول 6.6 كم، ومن المقرر تشغيلها في الربع الرابع من 2028؛ والمرحلة 1B من ليجيان عبر سيمينياك إلى كانجو بطول 6.5 كم، بموعد الربع الأول من 2031. يندرج التزام ضمن برنامج منطقة الانبعاثات المنخفضة في بالي. يطلب إقليم بادونج بالتوازي دراسة خط فرعي بين نوسا دوا وأولواتو.

○ **ماذا يعني ذلك:** الربط بالسكة مع المطار يقصّر الطريق إلى سيمينياك وكانجو في ساعات الذروة. المدة طويلة، لذا يُحسب عائد العقار اليوم من دون الترام، ويُعامل كإضافة مستقبلية محتملة.

المصدر: detikBali · منطقة كانجو

البنية التحتية

23 سبتمبر 2026

بنك إندونيسيا: تجارة التجزئة في بالي تتوقع نمو المبيعات، مؤشر التوقعات عند 180 و188 نقطة

نشر فرع بنك إندونيسيا في بالي استطلاعاً لقطاع التجزئة: مؤشر توقعات المبيعات لشهر أكتوبر 2026 عند 180 نقطة، ولشهر يناير 2027 عند 188 نقطة؛ وأي رقم فوق 100 يعني تفاؤلاً. تُقدَّر المبيعات الفعلية في أغسطس بـ 129.2 نقطة، بزيادة 0.5% شهرياً. نمت قروض التجارة حتى يوليو بنسبة 1.86%. يستند البنك في تفاؤله إلى قوة السياحة واستقرار إنفاق الأسر. بلغ التضخم في بالي 3.45% في أغسطس، ضمن النطاق المستهدف.

○ ماذا يعني ذلك: تراهن المتاجر والمقاهي على موسم ذروة جيد، وهذا طلب على الإيجار. والتضخم ضمن النطاق يعني خطراً أقل من قفزات مفاجئة في تكاليف بناء الفيلا وصيانتها.

المصدر: ANTARA Bali

الاقتصاد

23 سبتمبر 2026

PHRI: سياحة بالي تتحول من الكمّ إلى الجودة

قال رئيس جمعية الفنادق والمطاعم PHRI في بالي، Tjokorda Oka Artha Ardana Sukawati، في مؤتمر EEEU بمعهد Politeknik Negeri Bali: إن الجزيرة على مفترق طرق بين كمّ السياحة وجودتها، ولم يعد ممكناً قياس القطاع بعدد السياح والغرف ونسب إشغال الرحلات وحدها، بل يجب أن ينتقل التركيز إلى خلق قيمة تخدم المجتمعات المحلية، والانتقال من السياحة الجماعية إلى السياحة المسؤولة. أضاف مدير المعهد Dewa Made Cipta Santosa أن رواد الأعمال المحليين بحاجة لتبني التقنية للبقاء منافسين، مع وصول عائد السياحة إلى المجتمعات البالينية عبر ممارسات السياحة الخضراء. شارك في المؤتمر نحو 150 خبيراً من إندونيسيا وماليزيا وتايلاند والولايات المتحدة وأوروبا وأفريقيا.

○ ماذا يعني ذلك: تحوّل خطاب الجمعية القطاعية نحو «الجودة» يسبق عادة تشديد التنظيم على أماكن الإقامة الجديدة — إشارة لمن يخطط لفيلا مؤجرة كي يرفع مستوى الخدمة وسلامة المستندات منذ البداية.

المصدر: ANTARA News Bali · رخصة تأجير الفيلا في بالي

السياحة

24 سبتمبر 2026

MotoGP في لومبوك 9-11 أكتوبر: فنادق بالي تنتظر الفرق والجمهور

تُقام جولة MotoGP على حلبة Mandalika في لومبوك من 9 إلى 11 أكتوبر 2026. وتتوقع جمعية الفنادق والمطاعم PHRI في بالي زيادة في عدد الزوار على الجزيرة، كما جرت العادة في السنوات السابقة، إذ يقيم كثير من المتفرجين والفرق والطاقم الفني في بالي بسبب نقص الغرف في لومبوك. وبعد السباق، يبقى جزء من الضيوف في بالي للاستجمام. تصنّف PHRI هؤلاء الزوار ضمن فئة السياح ذوي القدرة الشرائية العالية.

○ **ماذا يعني ذلك:** الفعاليات الكبرى في الجزر المجاورة تضيف لبالي إشغالاً في الفترة بين المواسم. حجوزات أكتوبر لفلل ذات وصول جيد إلى الميناء والمطار ستكون أكثر امتلاءً من المعتاد.

المصدر: ANTARA Bali

السياحة

25 سبتمبر 2026

نفق Gatsu Barat – كانجو: 2.4 كم تحت الأرض بميزانية 3.5 تريليون روبية

يدرس إقليم بادونج نفقاً من شارع Gatot Subroto Barat في دنباسار إلى كانجو وامتداداً نحو منغوي. في 24 سبتمبر، نوقش المشروع مع شركة Shanghai Tunnel Engineering (سنغافورة) وشريك إندونيسي. يمتد قسم Gatsu Barat – كانجو على 3.2 كم، منها 2.4 كم نفق رئيسي، على عمق 15 متراً، بتكلفة حفر تقدر بـ 1.45 مليار روبية للمتر الواحد. تبلغ الميزانية الإجمالية 3.5 تريليون روبية. يُناقش التمويل مع الوزارات: قرض على مدى 2027-2035 عبر SMI وبنك BPD Bali، إلى جانب طرح خيار الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

○ **ماذا يعني ذلك:** أكبر مشكلة في كانجو هي الازدحام عند المدخل من دنباسار والمطار. النفق تحت كيروبوكان يضرب هذه النقطة بالتحديد، ولإدارة الإيجار قصير الأمد، وقت الطريق إلى الفيلا هو سعر الليلة نفسه.

المصدر: detikBali · منطقة بيريرينان

البنية التحتية

25 سبتمبر 2026

رقم طوارئ موحد 112: بالي أول إقليم في إندونيسيا يطلقه

نتنقل إندونيسيا إلى رقم طوارئ موحد هو 112، وبالي أول إقليم يطبقه. أطلقت التجربة وزارة الداخلية ووزارة الاتصالات والشؤون الرقمية. يربط الرقم الإطفاء والإسعاف وفرق الإنقاذ والشرطة تحت مركز قيادة واحد، والاتصال مجاني من الهاتف الثابت والمحمول في أنحاء الجزيرة، مع إتاحتها أيضاً عبر تطبيق جوال. الخدمة موجهة للسكان والسياح الأجانب على حد سواء، ويعد الإقليم بتدريب وفرق مخصصة في جميع مناطق الـ 57. يُعَمَّم الرقم على مستوى البلاد خلال عامين.

○ **ماذا يعني ذلك:** لمن ينتقل للعيش في بالي مع عائلته، هذا تبسيط مهم: رقم واحد لكل الحالات بدل أرقام محلية متفرقة. يستحق حفظه فوراً في هاتف الأطفال والمربية.

المصدر: ANTARA News

البنية التحتية

25 سبتمبر 2026

إيرادات بالي في 8 أشهر: 13 تريليون روبية، وضريبة صفقات العقار ترتفع 26.1%

بلغت الإيرادات الذاتية لموازنات بالي المحلية حتى نهاية أغسطس 2026 نحو 13 تريليون روبية، بزيادة 8.21% عن العام السابق حين كانت 11.8 تريليون، أي 60.3% من الخطة السنوية. المصدر الأول هو ضرائب السياحة على الفنادق والمطاعم ومواقف السيارات والترفيه: 6 تريليون روبية، بزيادة 12.42%. وكانت رسوم اكتساب حقوق الأرض والمباني (BPHTB) الأسرع نمواً، إذ بلغت تريليون روبية بزيادة 26.1%. الأرقام صادرة عن خزانة الإقليم.

○ **ماذا يعني ذلك:** تُدفع BPHTB عند كل صفقة أرض ومنزل، فارتفعها بالربع مؤشر مباشر على نشاط السوق. زادت الصفقات فعلياً على الجزيرة، وهذا يظهر في الموازنة لا في الإعلانات فقط.

المصدر: ANTARA Bali · ضرائب العقار في بالي للأجانب

الاقتصاد

25 سبتمبر 2026

إقليم Bangli يسرّع إصدار رخصتي البناء SLF و PBG

عقد إقليم Bangli منتدى عاماً لتسريع إصدار SLF و PBG: رخصة بناء المبني، و SLF شهادة صلاحيته للاستخدام. نظم المنتدى مركز النافذة الواحدة المحلي للاستثمار والتراخيص، بحضور خبراء اللجنة الفنية والمصممين وجهاز الطرق والبناء وممثلي قطاع الأعمال. أوضحت إدارة الإقليم أن SLF و PBG ليستا إجراءً شكلياً بل ضماناً قانونية وسلامة للمبني، والهدف إصدارهما أسرع من دون التنازل عن معايير البناء. نوقشت أيضاً أكثر النقاط التي يتعثر عندها مقدمو الطلبات.

○ **ماذا يعني ذلك:** SLF و PBG أول وثيقتين يجب التحقق منهما في أي فيلا. كلما أسرعت الأقاليم في إصدارهما، قلّ عدد العقارات العالقة بين البناء والتأجير القانوني.

المصدر: Bali Puspa News · رخصتا SLF و PBG

القانون

توسعة تقاطع Siligita في نوسا دوا، أحد أبرز اختناقات الجنوب

بدأت أعمال توسعة الطريق عند تقاطع Siligita في نوسا دوا، من الجهتين الشرقية والجنوبية قرب قناة شركة مياه PDAM، حيث نُصبت إشارة ضوئية مسبقاً. يُعدّ Siligita من أشد تقاطعات المنطقة السياحية ازدحاماً؛ ففي العطلات الطويلة، كأعياد الميلاد ورأس السنة وعيد الفطر والإجازات المدرسية، يمتد الازدحام لساعات. يمر عبر التقاطع أيضاً طريق الوصول إلى موقع طقوس قرية Bualu. تطالب الجهات المعنية بمعالجة شارع Pratama تالياً، بصفته المدخل الرئيسي الوحيد إلى Tanjung Bena.

○ **ماذا يعني ذلك:** توسعات التقاطعات الموضعية تُنجز أسرع من المشاريع الكبرى. لأصحاب العقارات في نوسا دوا وجيمباران، تعني طريقاً أقصر إلى الشواطئ والمنطقة السياحية هذا الموسم نفسه.

المصدر: NusaBali · منطقة جيمباران

البنية التحتية

ITDC تبني حواجز أمواج في نوسا دوا: حماية الساحل تصل إلى 58.5%

نشيد شركة ITDC الحكومية (PT Pengembangan Pariwisata Indonesia) حاجزي أمواج من الرمل والحجر على جزيرة Peninsula في نوسا دوا لوقف تآكل الساحل. بالتوازي، تجدد الشركة الطرق داخل المنطقة السياحية، وتحسن الوصول إلى Peninsula و Waterblow، وتركب شبكة صرف مياه أمطار ونظام إدارة نفايات، وتبني طريق وصول إلى جزيرة Nusa Dharma. حتى مطلع سبتمبر 2026، بلغت نسبة إنجاز برنامج البنية التحتية 58.53% مقابل 23.7% في التقرير السابق. تمتد المنطقة على 350 هكتاراً، منها 97 هكتاراً مساحات خضراء وأكثر من 5,700 شجرة من نوعاً.

○ **ماذا يعني ذلك:** حماية الساحل وتحديث البنية التحتية يدعمان مباشرة قيمة العقار في نوسا دوا، إذ كان تآكل الشاطئ تاريخياً نقطة ضعف المنطقة مقارنة بكانجو وأولواتو.

المصدر: ANTARA News Bali · منطقة نوسا دوا

البنية التحتية

إخلاء المسؤولية

هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية تعتمد على السوق والإدارة والموسمية وتغير الأنظمة. الأسعار والمخططات والشروط قابلة للتغيير من دون إشعار، وليست جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكمل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp)، بحسب القانون رقم 7 لسنة 2011 بشأن العملة ولاحة بنك إندونيسيا رقم PBI/2015/17/3 (المادة 11). إخلاء المسؤولية كلاً: <https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer>

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

هذا الدليل على الموقع: [/riserealbali.com/ar/guides/bali-market-weekly-3](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-market-weekly-3)